

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní a administrativní oceňování pozemků

Market and Administrative Valuation of Land

Student: Bc. Pavla Kalousková

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2010

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně příloh vypracovala samostatně a že jsem všechny použité informační zdroje uvedla v seznamu použité literatury.

V Ostravě dne 28. dubna 2010

Bc. Pavla Kalousková

OBSAH

1	ÚVOD.....	3
2	METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ V ČR	5
2.1	Oceňování pozemků a veřejná politika	5
2.2	Pozemky jako přírodní zdroj	11
2.3	Oceňování pozemků.....	12
2.4	Metody oceňování pozemků	14
2.4.1	Oceňování pozemků dle cenového předpisu	14
2.4.2	Tržní metody oceňování pozemků	20
3	TRŽNÍ A ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU POZEMKŮ	27
3.1	Charakteristika jednotlivých vybraných pozemků.....	27
3.1.1	Stavební pozemek.....	27
3.1.2	Zemědělský pozemek	28
3.1.3	Lesní pozemek s lesním porostem.....	28
3.2	Administrativní ocenění vybraného souboru pozemků.....	30
3.2.1	Administrativní ocenění stavebního pozemku	30
3.2.2	Administrativní ocenění zemědělského pozemku	31
3.2.3	Administrativní oceňování lesního pozemku s lesním porostem	34
3.3	Tržní ocenění vybraného souboru pozemků	37
3.3.1	Stavební pozemek.....	37
3.3.2	Zemědělský pozemek	44
3.3.3	Lesní pozemek s lesním porostem.....	49
4	SROVNÁNÍ OCEŇOVACÍCH METOD	51
4.1	Stavební pozemek	51

4.2 Zemědělský pozemek	54
4.3 Lesní pozemek s lesním porostem	56
5 ZÁVĚR.....	58

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

SEZNAM ZKRATEK

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

SEZNAM PŘÍLOH

1 ÚVOD

Oceňování pozemků je postup, jímž se získá cena nebo hodnota pozemku. Vychází ze zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tj. stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.¹

V současné době teorie oceňování nemovitostí a tedy i pozemků zahrnuje dva hlavní přístupy. Na jedné straně působí tržní a na druhé administrativní přístup, který je prováděn podle platné vyhlášky vydané Ministerstvem financí České republiky.

Cílem je představení současných principů, postupů a metod oceňování pozemků používaných na území České republiky a objasnění nesouladu mezi hodnotami zjištěné tržním způsobem a cenami administrativním způsobem.

Tržní ceny sledují vývoj trhu a rostou nebo klesají v závislosti na místní poptávce a nabídce. Hodnoty vypočtené oceňovací vyhláškou nebývají vždy zcela objektivní. Ve vyhlášce dochází k časovému zpoždění zpracovaných údajů, a proto vždy nevystihují reálný vývoj.

Hypotézou diplomové práce je ověřit, jestli tržní hodnota pozemků je vyšší než administrativní hodnota.

K ověření hypotézy je použita metoda porovnávací, metoda výnosová, metoda třídy polohy, metoda syntetická a analytická.

Diplomová práce je kromě úvodu a závěru členěna do několika dílčích kapitol. **V první části** jsou vymezeny základní pojmy související s tématem diplomové práce. Následně seznamuje se způsoby oceňování pozemků v České republice, které jsou klasifikovány na administrativní metody dle cenového předpisu a metody tržního ocenění pozemků, blíže pak specifikuje ocenění stavebního pozemku, zemědělského pozemku a lesního pozemku s lesním porostem.

¹ SEJÁK, J.a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s r. o., 1999. 119 s. ISBN 80 – 7169 – 393 - 6

Ve třetí kapitole jsou charakterizovány vybrané druhy pozemků v majetku města Litomyšle a oceněny administrativním a tržním způsobem, metodami, které jsou nejčastěji používány v oceňovací praxi.

Část čtvrtá se věnuje rekapitulaci, analýze a zhodnocení všech zjištěných hodnot při tržním a administrativním oceňování.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ V ČR

Oceňování majetku je jedna z ekonomických vědních disciplín, které prožívají stále období rozvoje. Mnoho odborníků pracuje na zkvalitňování teoretických východisek a metodických postupů, které směřují k tomu, aby výsledky poskytované na základě ocenění majetku co nejvíce odpovídaly zadaným podmínkám a přibližovaly se tak realitě.

2.1 Oceňování pozemků a veřejná politika

Veřejná politika je širší pojem než veřejná ekonomika. Má několik definic a vysvětlení. Lze ji chápat jako vědní disciplínu i jako společenskou praxi. Veřejná politika analyzuje problémy veřejných zájmů vážících se na život lidské společnosti. Věnuje se přitom zprostředkování procesů ve veřejném zájmu, tyto procesy zprostředkovává ve veřejném, občanském i soukromém sektoru tak, aby byly využitelné politickou praxí.

Politika obecně znamená soubor metod, postupů, opatření a nástrojů k dosažení určitého cíle. Ve veřejné politice je cílem uspokojení těch potřeb společnosti, které se shodují s veřejným zájmem, na němž se společnost předem dohodla.²

Oceňování představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota.³ Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem ocenění. Obecně je postup ocenění zcela svobodný až na omezení, která jsou diktována účelem nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případné další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou České republiky.⁴

Oceňovat pozemky můžeme dvěma způsoby, a to administrativním oceňováním a tržním oceňováním pozemků.

Administrativní oceňování pozemků v České republice upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování

² HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – TUO, 2004. 9 s. ISBN 80 – 248 – 0711 – 4

³ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. DonauMedia, s.r.o., 2009. 8 s. ISBN 978 – 80 – 89364 – 07 – 7

⁴ SEJÁK, J. a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s r. o., 1999. 130 s. ISBN 80 – 7169 – 393 – 6

majetku) a vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., (oceňovací vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, tj. stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Platí i tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Nevztahuje se na sjednávání cen podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Účelem ocenění je odhadnout hodnotu majetku. Výzvu k ocenění dává klient, který potřebuje znát odpověď na specifické otázky týkající se oceňování majetku.

Znalecký posudek může potřebovat:

1. běžný občan při:
 - prodeji majetku,
 - výpočtu daní tj. daň z převodu nemovitostí, daň dědická a daň darovací,
 - soudním jednání,
 - vypořádání majetku při rozvodovém řízení.
2. podnikatel
 - ocenění podniku nebo jeho části,
 - ocenění finančního majetku, akcií a podílů v obchodních společnostech,
3. právnická osoba
 - při darování majetku
4. stát, úřady, policejní orgány, soudy

V případě, že cílem ocenění je odhad hodnoty, je nutné předem definovat typ této hodnoty. Výsledkem ocenění je závěrečné vyjádření znalce o celkové hodnotě oceňovaného majetku.

Znalcem je fyzická osoba, která splňuje odborné předpoklady, složila požadované zkoušky a na základě těchto zkušeností je předsedou krajského soudu jmenována

znalcem a zapsána do seznamu znalců vedeného u příslušného krajského soudu.⁵ Znalec je oprávněn podávat znalecké posudky, zejména pro účely státních orgánů.

Písemným dokumentem vypracovaným znalcem nebo znaleckým ústavem, který musí splňovat stanovené požadavky, rozumíme **znalecký posudek**. Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících vymezuje jeho obsah (nález, vlastní posudek, znaleckou doložku). Písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečetí.

Tržní oceňování pozemků není v České republice legislativně vymezeno. Účelem ocenění je odhadnout hodnotu majetku.

Tržní oceňování se používá například z těchto důvodů:

- ocenění nemovitosti pro bankovní účely,
- ocenění pro hypoteční účely pro hypoteční banky,
- koupě a prodej majetku,
- oceňování při exekuci,
- oceňování pro dražby,
- zástavy movitého majetku,
- nepeněžitě vklady do obchodních společností,
- a další.

Odhady pro vlastní potřebu může provádět kdokoli, kdo k tomu má potřebné informace a znalosti. V mnoha případech (např. pojišťovny, banky) provádějí odhady jejich proškolení pracovníci vybavení potřebnými návody a informacemi.

Pokud má být odhad odborně správný a použitelný při jednání se třetími osobami musí být zpracován k tomu oprávněnými subjekty – to znamená **odhadcem**.

Odhadcem je fyzická osoba, která má odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru. Odhadce absolvuje zvláštní vzdělávací kurzy nebo získala požadovanou praxi v oboru a je zpravidla členem některé „komory“

⁵ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. DonauMedia, s.r.o., 2009. 14 s. ISBN 978 – 80 – 89364 – 07 – 7

odhadců. Na základě získané koncese je oprávněn zpracovávat **odhady** a odborná vyjádření, nikoliv ovšem znalecké posudky.⁶

Odhadem se rozumí ocenění majetku zpracované odhadcem. Obsah není vymezen zákonem, minimálně však musí obsahovat popis předmětu ocenění, vlastní ocenění, výrok o ceně a metodickém pohledu na cenu a doklad o odborné způsobilosti odhadce.⁷

Posledním subjektem, který je oprávněn ke zpracování odhadů, jsou **znalecké ústavy**. Jedná se o právnické osoby s obdobnými oprávněními jako soudní znalci. Jsou jmenováni Ministerstvem spravedlnosti ČR, který vede jejich seznamy.

Nemovitosti a právní vztahy k nim jsou evidovány v katastru nemovitostí, který byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Katastr nemovitostí České republiky se zabývá podrobným evidováním nemovitostí. Představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území státu a jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel, budovy, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, stavby stanovené zvláštním předpisem⁸.

Při oceňování majetku se můžeme setkat s různými druhy hodnot a cen a je přitom třeba tyto pojmy rozlišovat, protože v praxi se tyto termíny často zaměňují.

Hodnota není na rozdíl od ceny skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Znalec, až na výjimky, určuje hodnotu věci či majetku, nikoliv jeho cenu. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány a jaké vlastnosti věci vyjadřují, ale v oboru oceňování majetku hrají nejvýznamnější roli **3 základní kategorie hodnoty** (tržní hodnota, subjektivní hodnota, objektivní hodnota).

^{6,7,8} HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. 1. vyd. DonauMedia, s.r.o., 2009. 14 s. ISBN 978 – 80 – 89364 – 07 – 7

Cena je výrazem používaným pro částku požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou za majetek či službu a je obecným údajem o relativní užitečnosti majetku vnímané jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími. Úroveň ceny je stanovena ve všech případech dohodou na základě zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Nemusí být vždy veřejně známá. Cena zahrnuje též zvláštní druhy cen, jako například mzdu, kurz, úrok, nájemné.

Rozlišujeme různé druhy cen:

- **Tržní cena** – cena majetku, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována
- **Cena administrativní** – cena majetku zjištěná podle zákona o oceňování majetku.
- **Zjištěná cena** – cena zjištěná podle zvláštního oceňovacího (administrativního předpisu). Je to ekvivalent administrativní ceny.

Ceny z pohledu času jsou:

- **Stálé ceny** – z pohledu oceňování jde o ceny vztažené k určitému výchozímu datu bez vlivu inflace
- **Běžné ceny** – z pohledu oceňování jde o skutečné ceny platné k datu ocenění.

Ceny z pohledu účetnictví:

- **Cena historická** – skutečná pořizovací cena, která byla zaplacená v souvislosti s pořízením majetku v době, kdy se o něm poprvé účtovalo v účetní evidenci. U mnoha majetkových položek v účetnictví přetrvává po celou dobu vlastnictví.
- **Reprodukční pořizovací cena** – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění.
- **Pořizovací cena** – cena, za kterou bylo možno věc pořídit k datu jejího pořízení. Obvykle zahrnuje i náklady spojené s pořízením daného aktiva.
- **Výchozí cena** – pořizovací cena nového majetku bez odpočtu opotřebení.

Zákon č. 151/1997 Sb., pracuje s pojmem ceny obvyklé. **Cenou obvyklou** se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Při stanovení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na tuto cenu vliv, s tím, že se do této ceny nepromítají.⁹

Zákon o oceňování majetku stanovuje následující způsoby ocenění:

- **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek z předmětu ocenění skutečně získat, a z kapitalizace tohoto výnosu,
- **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- **oceňování podle kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

9

- **mimořádné okolnosti trhu** (např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit)
- **osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího** (zejména majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím)
- **zvláštní obliba** (zejména zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim)

2.2 Pozemky jako přírodní zdroj

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená sousední částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku

Podle zákona o oceňování majetku se pro účely oceňování pozemky člení na:

A. stavební pozemky

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění.
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

B. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

C. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

D. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

E. jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.¹⁰

Půda představuje zemský povrch a hlavní zdroj nerostů, je základem pro existenci flory a fauny a je také základem sociálních a ekonomických aktivit lidí. Je komoditou a současně základem lidského bohatství. Protože je nezbytná pro život a existenci lidské

¹⁰§9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

společnosti, představuje předmět, který se odráží v mnoha disciplínách, jako je geografie, právní věda, sociologie a ekonomie.

Geografie se zaměřuje na popis fyzikálních prvků půdy a distribuci a aktivity lidí, kteří ji využívají. Právní věda považuje půdu za předmět vlastnictví. Sociologie se zaměřuje na dvojí povahu půdy. Jako veřejného statku, který lidé sdílejí, a jako soukromého statku, který je vlastněn, obchodován a užíván jednotlivými lidmi. V ekonomii je půda chápána jako jeden ze tří základních výrobních faktorů společně s prací a kapitálem. Půda tedy obsahuje všechny podstatné prvky bohatství národa.¹¹ Přitom:

- každý pozemek je unikátní svou polohou a skladbou,
- půda je nemovitá,
- půda je trvanlivá,
- nabídka půdy je omezená,
- půda je pro lidstvo užitečná,
- je jednou ze základních složek životního prostředí,
- je nezničitelná,
- je polyfunkční.

2.3 Oceňování pozemků

Omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát) odlišuje pozemky oproti převážné většině jiných věcí. Pozemky nelze libovolně rozšiřovat nebo vyrábět. Vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává jakousi formou monopolu, ze kterého se odvíjí pozemková renta, která je dvojího typu – absolutní a relativní. Absolutní pozemkovou rentou je ta, kterou mají v daném regionu z titulu svého vlastnictví vlastníci nejméně výhodných pozemků (zemědělské, lesních, stavebních...) Relativní pozemkovou rentou pak je nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších.¹²

Optimální by bylo oceňovat pozemky metodou výnosovou, s tím, jako by byly pronajaty. K použití výnosové metody však v převážné většině případů chybí podklady.

¹¹ SEJÁK, Josef a kolektiv. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s r. o., 1999. 130 s. ISBN 80 – 7169 – 393 - 6

¹² BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef. Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy. 2. vyd. Linde Praha a. s., 1999. 133 s. ISBN 80 – 7201 – 197 – 9

Navíc bude například výnos ze stavebního pozemku kromě jeho polohy a velikosti zásadně odvislý od toho, jaká stavba je na něm postavena, u nezastavěného stavebního pozemku pak na tom, jaká v daných podmínkách reálně nejvýnosnější stavba na něm bude povolena a zda se najde vhodný investor.

Existují pozemky, u kterých výnos prakticky nelze spočítat např. okrasné sady, parky, pozemky pod veřejnými budovami, kostely, silnice apod.

Cena pozemku se mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Významný vliv na cenu pozemku mají i inženýrské sítě.

V oblasti oceňování pozemků rozlišujeme základní přístupy, které se vzájemně odlišují svými přístupy a metodami:

- **Administrativní oceňování pozemků** - výsledkem je administrativní cena (cena úřední, dle cenového předpisu, zjištěná cena). Rozumí se jím zjištění ceny oceňovaného majetku některým ze způsobů či metod, které stanoví obecně závazný právní předpis a používá se pro účely státní správy, zejména pro daňové účely. Obecným oceňovacím předpisem v ČR je již zmíněný zákon o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Zákonem o oceňování majetku se vytváří jednotný, objektivní způsob zjištění ceny majetku pro všechny plátce bez rozdílu a zároveň tímto určuje základ, z něž bude odvedena daň.
- Pro odhad tržní ceny neboli ceny obvyklé, používáme **tržní oceňování pozemků**, kde jde o co nejpresnější odhad reálné tržní hodnoty oceňovaného majetku. Ocenění majetku na principech tržní ekonomiky je zcela odlišné od stanovení regulované ceny.

2.4 Metody oceňování pozemků

Metody oceňování pozemků můžeme klasifikovat na administrativní metody dle předpisu a metody tržního oceňování pozemků.

2.4.1 Oceňování pozemků dle cenového předpisu

Cenovým předpisem pro oceňování nemovitostí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, ocení se majetek nebo služba obvyklou cenou. **Obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pro oceňování pozemků je významný výnosový a porovnávací způsob. V zákoně o oceňování majetku jsou uvedeny způsoby oceňování, stanovené tímto zákonem.

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění¹³.

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Tento způsob ocenění předpokládá dlouhodobější stabilitu výnosů. Používá se zejména pro ocenění zemědělské půdy, lesních pozemků a porostů, dále pro práva vyplývající z průmyslových práv, dále pro ocenění věcných břemen, podniků.

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Tento způsob ocenění se používá zejména u stavebních pozemků, které se oceňují zejména podle cenových map, které vydávají obce.

Pro účely oceňování podle cenového předpisu se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, pozemky vodních nádrží, vodních toků

¹³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

a jiné pozemky. Dále se práce bude zabývat jen pozemkem lesním, zemědělským a stavebním.

Oceňování stavebních pozemků

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není – li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocenění se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle §2, které stanoví vyhláška.

Podle vzorce vypočteme takto:

$$1. ZCU = ZC \times Kps \times Ki \times Kp \quad (2.1)$$

$$2. ZC = Cp \times K \quad (2.2)$$

$$3. Cp = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 \quad (2.3)$$

$$4. AC = ZCU \times \text{výměra (m}^2\text{)} \quad (2.4)$$

ZCU – základní cena upravená,

ZC – základní cena,

Cp – cena pozemku v Kč/m²,

a – počet obyvatel v obci,

K – koeficient podle významnosti

Kps – koeficient srážek a přírážek – úprava základních cen stavebních pozemků (příloha č. 21 oceňovací vyhlášky),

Ki – koeficient změn cen staveb (příloha č. 38 oceňovací vyhlášky),

Kp – koeficient prodejnosti (příloha č. 39 oceňovací vyhlášky),

AC – administrativní cena.

Cenová mapa

Cenová mapa věrohodným způsobem postihuje difference mezi cenami stavebních pozemků v obcích, umožní jednoduché zjišťování cen u jednotlivých pozemků. Cenové mapy se zpracovávají ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Cenová mapa vychází z podrobné typologie všech pozemků, resp. souvisejících skupin pozemků na území obce. Předpokladem zpracování je grafické vymezení souvislých skupin obdobných pozemků v mapě 1:5000. Ke každé z těchto skupin pozemků jsou v tabulkách zapsány jejich vlastnosti. Jedná se o celý soubor kritérií,

která ve svém souhrnu ovlivňují cenu pozemku. Mezi nejpodstatnější kritéria patří poloha, funkční využití a vybavenost infrastrukturou.

Základem pro ocenění jsou skutečně sjednané ceny stavebních pozemků obsažené v kupních smlouvách. Tyto ceny jsou zapisovány do vymezených skupin pozemků, které mají podobné vlastnosti.

Následuje porovnání zjištěných cen prodaných pozemků s ostatními pozemky obdobných vlastností. K tomuto kroku se provádí párové porovnání pozemků na základě již popsaných vlastností. Po eliminaci extrémních hodnot jsou tedy oceněny ty pozemky, které jsou obdobné s pozemky, které byly obchodovány.

Princip konstrukce cenové mapy tak, jak jej vyžaduje zmíněný zákon o oceňování, do velké míry vyloučí subjektivitu ve stanovení cen pozemků a současně umožní ve značném rozsahu provést plošné ocenění. Důležité je, že cenová mapa je reálným zobrazením skutečného trhu s pozemky a je tedy zcela vyloučena umělá konstrukce cen. Pořízením cenové mapy město zakládá dlouhodobý systém sledování tržních cen pozemků.

Cenová mapa obsahuje grafickou část v měřítku 1:5000 na mapách s vyobrazenými hranicemi stavebních pozemků a s vyznačenými cenami. Dále je součástí cenové mapy textová část s instrukcí k použití cenové mapy, popisem jejího zpracování, charakteristikou města spolu s výsledky analýzy místního trhu s nemovitostmi.

Přehled cenových map

Jedná se o cenové mapy měst: Bílina, Brno, Dubí, Duchcov, Hamr na Jezeře, Hodonín, Horoměřice, Karviná, Kněževes, Most, Mladá Boleslav, Olomouc, Osek, Ostrava, Praha, Prostějov, Příbram, Terezín, Zlín.¹⁴

¹⁴ Česká daňová správa [online]. [cit. 30. září 2009]. Dostupné z WWW: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/SID-3EA9846B-8FBDB081/cds/xsl/cenove_mapy.html?year= .

Oceňování zemědělských pozemků

Zemědělské pozemky jsou takové, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda, ovocný sad, zahrada (která netvoří jednotný funkční celek se stavbou nebo stavebním pozemkem), chmelnice, vinice, louka nebo pastvina.

Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.¹⁵

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). BPEJ je definována na základě agronomicky zvláště významných charakteristik klimatu, půdy a konfigurace terénu. Konkrétní vlastnosti BPEJ v bonitačních mapách a v databázi jsou vyjádřeny pětimístným kódem, v němž jednotlivé číslice značí:

1. číslice - příslušnost ke klimatickému regionu (klimatický region – území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin; stanoveno na základě sumy průměrných denních teplot nad 10 °C, průměrných ročních teplot vzduchu, průměrného ročního úhrnu srážek, pravděpodobnosti výskytu suchých vegetačních období a vláhové jistoty).

2. a 3. číslice - příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi; tyto jsou charakterizovány morfologickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí, u některých výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu).

4. číslice - kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám.

5. číslice - kombinace hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

¹⁵ §9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku)

Postup při ocenění zemědělského pozemku:

Z výpisu z katastru nemovitostí se zjistí pro jednotlivé parcely kódy bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Je možné, že parcela bude rozdělena – část bude mít jinou bonitu (např. část pozemku je v rovině a část ve svahu). Pokud ještě nejsou BPEJ uvedeny v katastru nemovitostí, vyžádá se po předložení výpisu z katastru nemovitostí na příslušném pozemkovém úřadu tzv. Podklad pro ocenění pozemků. Ke každé BPEJ se v příloze číslo 22 vyhlášky zjistí její základní cena za 1 m². Tato cena se upraví podle přílohy číslo 23. Přitom se pro vzdálenost u položky číslo 1 uvažuje nejkratší vzdálenost mezi katastrálními územími (jejich hranice), bez ohledu na polohu oceňovaného pozemku v katastrálním území.¹⁶

Oceňování lesních pozemků s lesním porostem

Podle zákona č. 151/1997 Sb. se lesní pozemek s lesním porostem oceňuje dvousložkově – zvlášť lesní pozemek a lesní porost.

Lesní pozemek

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška.¹⁷

Soubor lesních typů

Kód souboru lesních typů (dále jen SLT) je tvořen číslem vegetačního lesního stupně a písmenem edafické kategorie, např. 0X,5D,9R atd. Znaménko pomlčky v tabulce nahrazuje chybějící cenový údaj u těch SLT, u nichž cena nebyla stanovena.

SLT jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené hospodářsky významnými vlastnostmi stanoviště. Lesní typy jsou zakresleny v lesnických typologických mapách.

¹⁶ BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 2. vyd. Praha: Linde a. s., 1999. 319 s. ISBN 80 – 7201 – 197 – 9

¹⁷ §12 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku)

SLT jsou vymezeny vegetačními lesními stupni a edafickými kategoriemi s tím, že příbuzné kategorie tvoří řady. Konkrétní vlastnosti SLT jsou vyjádřeny dvoumístným kódem; číslice na prvním místě kódu (0 – 9) značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni, zatímco písmeno na druhém místě kódu charakterizuje vlastnosti lesní půdy, včetně obsahu a vlivu vody a edafickou druhovou kombinaci. Jednotlivá písmena (celkem 25) označují základní, vedlejší a přechodné kategorie, které jsou základem třídění uvnitř řad (celkem 8).¹⁸

Údaje o SLT jsou součástí lesního hospodářského plánu, resp. lesní hospodářské osnovy vlastníků lesa.

Administrativní cenu lesního pozemku vypočteme podle vzorce:

$$ZCU = SLT \times Kp \times Kps \quad (2.5)$$

$$AC = ZCU \times \text{výměra}(m^2) \quad (2.6)$$

ZCU – základní cena upravená,

SLT – soubor lesních typů (Kč/m²)- příloha č. 24 oceňovací vyhlášky,

Kp – koeficient prodejnosti (příloha č. 39 oceňovací vyhlášky),

Kps – koeficient srážek a přirážek – úprava základních cen lesních pozemků (příloha č. 25 oceňovací vyhlášky),

AC – administrativní cena.

Lesní porost

Podle oceňovací vyhlášky je cena lesního porostu na lesním pozemku součtem cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení porostu.

Základní cena v Kč/m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce:

$$Ha = [(Au - c) \times fa + c]Ba \times Kv \times Kp \quad (2.7)$$

Ha – cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

Au – cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí pro příslušný bonitní stupeň,

c – náklady na zajištěnou kulturu,

fa – věkový hodnotový faktor pro obmýtí,

Ba – zakmenění ve věku ke dni ocenění,

Kv – věkový koeficient lesního porostu,

Kp – koeficient prodejnosti.

¹⁸ Příloha č. 24 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

2.4.2 Tržní metody oceňování pozemků

Ocenění majetku založené na principech tržní ekonomiky je od stanovení regulované ceny odlišné. Principem oceňování na trhu spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného. Existuje jen řada metod, které se k tržním cenám přibližují a jde vždycky o schopnost jedince nebo firmy, zabývající se oceňováním, přizpůsobit se okolnostem trhu, vybrat, co je podstatné, co trh ovlivňuje a vědět, jak se trh bude pravděpodobně vyvíjet.

Tržní ocenění je tedy postaveno zásadně na práci s informacemi o podmínkách trhu, o vývoji cen, o tendencích v politice, v ekonomice, o hospodářských výsledcích a předpokladech a jen tak je možné ověřovat srovnatelné podmínky pro návrh nějaké ceny.

Stavební pozemek

Pro výpočet stavebního pozemku tržním způsobem lze použít metodu třídy polohy, která je též nazývána podle svého autora, švýcarského architekta W. Naegeliho, Naegeliho metoda, metodu přímou a nepřímou porovnávací i metodu indexovou.

Naegeliho metoda

Naegeliho metoda vychází z předpokladu, že hodnota stavebního pozemku je v určité relaci jednak k celkové hodnotě nemovitosti, jednak k dosažitelnému výnosu z nájmu.¹⁹

Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí klíčů (používáno je 5 + 2 klíčů třídy polohy) charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8:

1. **klíč:** všeobecná situace – malé, rekreačně nevyužívané vesnice až nejlepší místa pro velkoobchody ve velkoměstech.

¹⁹ BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 2. vyd. Praha: Linde a. s., 1999. 138 s. ISBN 80-7201-197-9

2. **klíč:** intenzita využití pozemku – nepatrné využívání, skromné jednopodlažní budovy až vícepodlažní obchodní domy v Praze a Brně.
3. **klíč:** dopravní relace k velkému centru – odlehlá, nepříznivě dostupná místa cestovní čas větší jak 1 hodina až ohnisko velkoměstského dopravního systému.
4. **klíč:** obytný sektor – venkovské obytné stavby, dopravní imise, rodinné domy bez zahrad až luxusní, velkoprostorově řešené hotely.
5. **klíč:** výroba, průmysl, administrativa obchod – štěrkovny, pískovny, lomy, pily skladovací plochy až luxusní obchody, velké banky, sídla koncernů.
6. **klíč:** povyšující faktory.
7. **klíč:** redukující faktory.

Na základě průměrného klíče je potom stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti (tj. reprodukční hodnota staveb + hodnota zastavěné části pozemku = celková hodnota nemovitosti), který se pohybuje v rozmezích 1 až 38 %.²⁰

Tabulka číslo 2.1: Podíl pozemku z celku nová stavba + pozemek podle Naegeliho

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
Podíl pozemku z celku [%]	5	6	9	13	18	22	30	35-55

Zdroj: Teorie oceňování nemovitostí, Bradáč, str. 402.

Vzhledem k velikosti pozemku, který je možné ocenit v závislosti na ceně na něm stojící budovy, za přijatelné bude považován až trojnásobek zastavěné plochy objektu. Zbytek pozemku je nutné ocenit samostatně buď podle fiktivní budoucí stavby, pokud je pozemek rozumě zastavět, nebo jinou metodikou.

²⁰ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2004. 40 s. ISBN 80-245-0728-5

Metody porovnávací

Metody porovnávací jsou základními metodami, které mají univerzální použití nejen v oblasti movitých věcí ale i v oblasti nemovitostí, když není porovnávání tak jednoduché. Hodnota oceňované věci se určuje tak, že je porovnaná s cenami věcí, které disponují stejnými kvalitativními a kvantitativními vlastnostmi.

Rozlišujeme různé druhy porovnávacích technik (metoda porovnání odbornou rozvahou, metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti, metoda přímého porovnání, metoda nepřímého porovnání). Podrobněji budou rozebrány metody přímého a nepřímého porovnání.

1. Metoda přímá porovnávací

Principem metody přímého porovnání je hledání hodnoty oceňovaného pozemku, který je porovnáván s realizovanými cenami obdobných pozemků. U každého srovnávacího pozemku je prováděn přímý přepočet hodnoty podle konkrétního kvalitativního vztahu k oceňovanému pozemku.

Hlavním problémem při oceňování pozemků je jejich heterogenita. Tyto odlišnosti lze zohlednit buď přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek nebo srážek podle odlišnosti položek, nebo pomocí koeficientů a na základě jejich multiplikačního efektu (pokud je cenově zhoršující odlišnosti mají hodnotu menší než 1, v opačném případě větší než 1 a v případě shody mají hodnotu 1).

Různorodost pozemků má samozřejmě vliv na jejich cenu, v nejčastějších případech se liší v těchto charakteristikách (neboli hodnotových faktorech):

- poloha,
- celková výměra,
- kvalita půdy,
- způsob využití,
- stupeň územního plánu,
- míra využití,
- tvar pozemku,
- inženýrské sítě,
- ekologická zátěž z minulosti.

Srovnávání pozemků probíhá následujícím způsobem:

1. Je získán větší počet obdobných pozemků resp. jejich realizovaných cen.
2. Jednotlivým hodnotícím znakům jsou přiřazeny koeficienty.
3. Vynásobením všech koeficientů u každého pozemku je získán index odlišnosti pro daný pozemek.
4. Podělením každé tržní ceny srovnávací nemovitosti jejím indexem odlišnosti je získána cena oceňovaného pozemku.
5. Musí být dále zjištěna průměrná cena, maximální a minimální cena.

Porovnávací hodnota objektu se vypočte jako průměr z upravených cen podle následujícího vzorce:

$$PH = \sum_{i=1}^n \frac{ITC}{n} \quad (2.8)$$

$$ITC = \frac{TC}{I} \quad (2.9)$$

$$I = K1 \times K2 \times K3 \dots Kn \quad (2.10)$$

ITC – indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

TC – tržní cena srovnávací nemovitosti,

I – index odlišnosti,

PH – porovnávací hodnota,

ITC – indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

n – počet srovnávacích nemovitostí,

K – koeficienty odlišnosti.

Metoda je vhodná pro porovnání jednoho pozemku s vybraným souborem pozemků.

2. Porovnávací metoda nepřímá

Metoda nepřímého porovnání vychází z metody přímého porovnání. Zásadním rozdílem této metody je, že se tržní ceny srovnávacích pozemků přepočítávají na jednotku výměry. Stejně jako u výše uvedené metody přímého porovnání je možné zohlednit odlišnosti tímto způsobem:

- provést přímé přičítání a odečítání částky formou přírážek a srážek,
- podle koeficientů odlišnosti.

Nepřímá porovnávací metoda spočívá ve výpočtu určité standardní ceny za jednotku výměry, která se pak dále využívá při konkrétních srovnáních.

Postup při zjišťování porovnávací hodnoty je následující:

1. Je získán dostatečně velký soubor pozemků s obdobnými vlastnostmi jako oceňovaný pozemek.
2. Jednotková tržní cena srovnané nemovitosti je zjištěna vydělením tržní ceny pozemku s celkovou výměrou pozemku.
3. Každému srovnávacímu pozemku je přiřazen příslušný koeficient pro každý určený hodnotící znak.
4. Vynásobením všech koeficientů získáme index odlišnosti pro daný pozemek.
5. Podílem jednotkové tržní ceny srovnávaného objektu s koeficientem odlišnosti je získána jeho standardní tržní jednotková cena srovnávacího objektu.
6. Jsou určeny koeficienty odlišnosti pro oceňovaný pozemek.
7. Dále je násoben index odlišnosti pro oceňovaný pozemek standardní jednotkovou tržní cenou získanou z databáze.
8. Celková porovnávací hodnota je zjištěna vynásobením upravené jednotkové ceny oceňované nemovitosti její výměrou.

Zjišťování porovnávací hodnoty probíhá pomocí následujících vzorců:

$$PHJ_0 = SJTC \times I_0 \quad (2.11)$$

$$I_0 = K1_0 \times K2_0 \times K3_0 \dots Kn_0 \quad (2.12)$$

$$SJTC = \frac{\sum_{i=1}^n IJTC}{n} \quad (2.13)$$

$$IJTC = \frac{JTC}{I} \quad (2.14)$$

$$I_0 = K1 \times K2 \times K3 \dots Kn \quad (2.15)$$

PHJ₀ – jednotková porovnávací hodnota oceňované nemovitosti,

I₀ – index odlišnosti oceňované nemovitosti,

SJTC – standardní tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

K – koeficienty odlišnosti,

SJTC – standardní tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti,

IJTC – indexová tržní jednotková cena srovnávací nemovitosti,

n – počet srovnávacích nemovitostí.

Podklady pro cenové porovnání přímou i nepřímou metodou mohou být:

- **tržní ceny pozemků** – dosahované ceny pozemků jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Problém je, že údaje o skutečných realizovaných cenách jsou prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení (např. prodejem mezi příbuznými).
- **realitní inzerce** – musíme si ale uvědomit že ceny inzerované jako požadované prodejní nejsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy.
- **inzerce na internetu** – v současné době velmi preferovaný podklad pro ocenění. Na internetu dnes lze nalézt na stovky realitních kanceláří.

Indexová metoda

Indexové metody jsou založeny na principech odvození hodnoty pozemku ze známé hodnoty jiného pozemku na základě zohlednění některých jeho odlišných vlastností. Jako měřítko míry stavebního využití funguje index podlažní plochy (IPP), tedy poměr plochy všech nadzemních podlaží všech stavebních objektů k výměře pozemku. Jednotlivým hodnotám IPP jsou přiřazeny koeficienty, pomocí kterých dochází k přepočtu hodnot pozemku v Kč/m². Pro mezilehlé hodnoty lze využít lineární interpolace.²¹

Zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek můžeme ocenit porovnávací metodou přímou, nepřímou (podrobněji vysvětlena u stavebního pozemku výše) a metodou výnosovou.

Výnosová hodnota s věčnou rentou - výnosová metoda

Výnosová hodnota s věčnou rentou je založena na předpokladu, že majitel pozemku bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu.

Při stanovení hodnoty pozemku je třeba v první řadě stanovit příjmy z jejího pronájmu. Výše dosažitelného nájemného za užívání pronajímaných pozemků stanovujeme z uzavřených nájemních smluv po ověření obvyklosti daného nájemného,

²¹ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2004. 38 s. ISBN 80-245-0728-5

popř. použijeme přímo hodnot obvyklého nájemného, které je možné dosáhnout za pronájmu obdobných pozemků v daném místě a čase (zjištěné na základě šetření na realitním trhu). Nájemné je placeno zpravidla periodicky a je stanovené v peněžních jednotkách.

Od celkového ročního nájemného odečteme hodnotu nákladů vynakládaných v souvislosti s vlastnictvím a provozem pozemku (pojistné, daň z nemovitosti a další).

Provozní zisk vzniklý jako rozdíl ročního nájemného a provozních nákladů se nazývá čistý roční výnos.

Čistý roční výnos představuje věčnou rentu, která se převede pomocí diskontní míry na současnou hodnotu (současná hodnota představuje podíl výnosu a diskontní míry v desetinném vyjádření). Čistý roční výnos je pro vlastníka pozemku částka, kterou bude inkasovat v případě provedených znovuobnovovacích investic po nekonečně dlouhou dobu. Pro výpočet současné hodnoty tohoto výnosu lze aplikovat vzorec pro výpočet současné hodnoty věčné renty:

$$SH = \frac{\check{RV}}{R} \quad (2.16)$$

*SH - současná hodnota,
ČRV – čistý roční výnos,
R – míra kapitalizace.*

Výpočet výnosové hodnoty s věčnou rentou pozemku můžeme shrnout:

1. čistý roční nájemné – náklady spojené s provozem = **čistý roční výnos**
2. čistý roční výnos / diskontní míra = **výnosová hodnota**

Lesní pozemek

Lesní pozemek se při tržním ocenění zpravidla oceňuje výnosovou metodou, ale lze použít i např. porovnávací metodu přímou a nepřímou.

Tento způsob bývá méně využíván, protože v tomto případě je nutné mít k dispozici dostatečný počet tržních případů v dané oblasti a daném čase a zejména spolehlivý informační systém o skutečně dosažených tržních cenách. Pro tržní účely je nutné kalkulovat zvlášť cenu lesní půdy a lesního porostu. Princip ocenění výnosovou metodou je obdobný jako u zemědělského pozemku, u kterého je popsán.

3 TRŽNÍ A ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU POZEMKŮ

Zákon o oceňování majetku třídí pozemky podle vlastností do jednotlivých skupin. Smyslem diplomové práce je vybrat konkrétní druhy pozemků a aplikovat přístupy jak tržního, tak administrativního oceňování.

3.1 Charakteristika jednotlivých vybraných pozemků

Pro účely diplomové práce byly vybrány 3 druhy pozemků, všechny jsou majetkem města Litomyše, každý s jedním parcelním číslem:

- stavební pozemek,
- zemědělský pozemek,
- lesní pozemek s lesním porostem.

3.1.1 Stavební pozemek

Stavební pozemek s parcelním číslem 3236 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Nachází se v katastrální území Litomyšl (okres Svitavy, Pardubický kraj). Podle územního plánu je plánována obytná zástavba.

Rozloha pozemku je 2.112 m². V blízkosti pozemku je obchod, restaurace, fit centrum, bazén, nemocnice, gynekologická ambulance. Pozemek se nachází 600 m od náměstí. Přístup je po zpevněné komunikaci. Před pozemkem vede silnice I/35. Uvažované stavby je možné napojit na všechny inženýrské sítě (veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, veřejný plynovod, rozvod elektrické energie, telefon).

Lokalita okolo pozemku je zastavěná bytovými domy, před nimi jsou parkovací místa. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o velmi dobrou polohu. Na pozemek není vypracovaná cenová mapa.

Grafické znázornění stavebního pozemku je uvedeno v příloze číslo 1 a 2.

3.1.2 Zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek s parcelním číslem 1259/1 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek se nachází v katastrálním území Litomyšl (okres Svitavy, Pardubický kraj).

Město Litomyšl uzavřelo se zemědělcem nájemní smlouvu k dočasnému užívání zemědělského pozemku. Jedná se tedy o udržovanou ornou půdu o rozloze 11.855 m², na které zemědělec pěstuje brukev řepku olejku²².

Na pozemek je možný přístup po zpevněné komunikaci. Pozemek je rovinný, s celodenním sluncem. Část zemědělského pozemku (8.793 m²) je bonitováno kódem 51400 a část (3.062 m²) 51410. I v budoucnu se předpokládá zemědělské využití.

Grafické znázornění zemědělského pozemku je uvedeno v příloze číslo 3 a 4.

3.1.3 Lesní pozemek s lesním porostem

Lesní pozemek s parcelním číslem 445 a výměrou 86.205 m², se nachází na katastrálním území Strakov (okres Svitavy, Pardubický kraj). Pozemek je ve vlastnictví města Litomyšle. Lesní pozemek je částečně vytěžený.

Pro ocenění lesního porostu je důležitým zdrojem informací lesní hospodářská osnova, z které bylo zjištěno následující:

Plocha 0,07

- lesní typ – 4S1,
- věk – 16 let,
- struktura lesa – 80 % borovice, 20 % smrk,
- relativní bonita – borovice 1, smrk 5

²² s latinským názvem *Brassica napus* subsp. *napus*

Plocha 1,41

- lesní typ – 4B1,
- věk – 31 let,
- struktura lesa – 90 % smrk, 5 % modřín, 5 % buk,
- relativní bonita – smrk 1, modřín 1, buk 3,

Plocha 3,52

- struktura lesa – 60 % smrk, 15 % jasan, 10 % dub, 5 % lípa, 5 % klen, 3 % buk, 3 % modřín,
- lesní typ – 4B1,
- relativní bonita – smrk 2, jasan 2, dub 2, lípa 2, klen 1, buk 2, modřín 1,
- věk lesního porostu – 46 let.

Plocha 1,23

- struktura lesa – 85 % smrk, 10 % bříza, 5 % modřín
- lesní typ – 4B1,
- relativní bonita – smrk 1, bříza 1, modřín 1,
- věk lesního porostu – 7 let.

Plocha 0,51

- struktura lesa – 100 % borovice,
- lesní typ – 4S9,
- relativní bonita – borovice 1,
- věk lesního porostu – 1 rok.

Plocha 0,62

- struktura lesa – 60 % smrk, 35 % buk, 5 % borovice,
- lesní typ – 4S9,
- relativní bonita – smrk 1, buk 1, borovice 1,
- věk lesního porostu – 2 roky.

Zalesněná je tedy plocha o výměře 7,36 ha. Obmýtlí je u všech ploch 100 let a obnovovací doba 30 let.

Grafické znázornění lesního pozemku s lesním porostem je uvedeno v příloze číslo 3 a 4.

3.2 Administrativní ocenění vybraného souboru pozemků

Administrativní ocenění vybraných druhů pozemků probíhá pomocí zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 3/2008 Sb.

3.2.1 Administrativní ocenění stavebního pozemku

Ocenění stavebního pozemku je určeno pomocí vyhlášky č. 3/2008 Sb., která provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Na tento stavební pozemek není k dispozici cenová mapa, ocenění se tedy násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu.

Tabulka číslo 3.1: Administrativně oceněný stavební pozemek

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Cena [Kč]
Ostatní plocha	3236	2.112	200	-	422.400
Součet				-	422.400
Úprava ceny podle přílohy č. 21 Pozemek z možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu (+10 %)				0,1	42.240
Mezisoučet				-	464.640
Koeficient změn cen staveb K _i podle přílohy č. 38				2,131	990.148
Koeficient prodejnosti K _p podle přílohy č. 39				1,061	1.050.547
Administrativní cena stavebního pozemku po zaokrouhlení					1.050.550

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Podle § 28 oceňovací vyhlášky je základní cena pozemku v Litomyšli 200 Kč za m², kterou násobíme výměrou stavebního pozemku.

Základní cena se podle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky upravila o přírážku ve výši 10 % z možných 10 % za položku „napojení na veřejný rozvod plynu“.

Základní cenu dále násobíme:

- koeficientem změn cen staveb (K_i), který je uveden v příloze č. 38 ve výši 2,131 za položku „budovy tří a vícebytové“,
- koeficientem prodejnosti (K_p) podle přílohy č. 39. Stavební pozemek nachází v Pardubickém kraji v okrese Svitavy s počtem obyvatel od 5001 do 15000, proto je tato hodnota za položku „bytové domy“ 1,061.

Administrativní cena stavebního pozemku po zaokrouhlení je 1.050.550 Kč.

3.2.2 Administrativní ocenění zemědělského pozemku

Na katastrálním úřadě bylo zjištěno, že popsáný zemědělský pozemek je bonitován kódy 51400 a 51410.

Podle BPEJ 51410 je zemědělský pozemek charakterizován:

- 5 - mírně teplý, mírně vlhký,
- 14 - illimerizované půdy a hnědozemě illimerizované, včetně slabě oglejených forem na sprašových a svahovinách; středně těžké s těžkou spodinou, vláhové poměry jsou příznivé,
- 1 - rovina, jih (JZ – JV),
- 0 - hloubka půdního profilu 60 cm, půda hluboká; bezskeletovitá, s celkovým obsahem skeletu do 10 %.

Podle BPEJ 51400 je zemědělský pozemek charakterizován:

- 5 - mírně teplý, mírně vlhký,
- 14 - Illimerizované půdy a hnědozemě illimerizované, včetně slabě oglejených forem na sprašových a svahovinách; středně těžké s těžkou spodinou, vláhové poměry jsou příznivé,
- 0 - úplná rovina, všesměrná expozice,
- 0 - hloubka půdního profilu 60 cm, půda hluboká; bezskeletovitá, s celkovým obsahem skeletu do 10 %.

V případě, že je zemědělský pozemek bonitován dvěma různými bonitačními kódy ocenění se podle § 29, odst. 1 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. a to pro každý bonitní kód zvlášť. Postupy ocenění jsou znázorněny v tabulkách číslo 3.2 a 3.3. Výsledné administrativní ceny pro oba bonitní kódy se sečtou.

Tabulka číslo 3.2: Zemědělský pozemek oceněný podle §29 pro BPEJ 51400

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	BPEJ [Kč/m ²]	Koeficienty	Cena [Kč]
Orná půda	1259/1	8.739	11,13	-	97.265,070
Úprava ceny podle přílohy č. 23: Obce s počtem 10 – 25 tis. obyvatel (+ 120 %)				1,2	116.718
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)				1,0	97.265
Koeficient pro úpravu ceny pozemků celkem				2,2	213.983
Upravená cena zemědělského pozemku [Kč/m ²]				-	24,486
Administrativní cena zemědělského pozemku po zaokrouhlení					213.980

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Základní cena se upravila:

- podle přílohy č. 23 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. přírůžkou 120 % z možných 120 % za položku „Obce s počtem 10 – 25 tis. obyvatel, území obce“.
- podle přílohy č. 39 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. se stanovil koeficient prodejnosti 1.

Výsledná administrativní cena zemědělského pozemku pro BPEJ 51400 je 213.980 Kč.

Tabulka číslo 3.3: Zemědělský pozemek oceněný Podle §29 pro BPEJ 51410

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	BPEJ [Kč/m ²]	Koeficienty	Cena [Kč]
Orná půda	1259/1	3.062	9,5	-	29.089
Úprava ceny podle přílohy č. 23: Obce s počtem 10 – 25 tis. obyvatel (+ 120 %)				1,2	34.907
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)				1,0	29.089
Koeficient pro úpravu ceny pozemků celkem				2,2	63.996
Upravená cena zemědělského pozemku [Kč/m ²]				-	20,9
Administrativní cena zemědělského pozemku po zaokrouhlení					64.000

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Základní cena se upravila:

- podle přílohy č. 23 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. přírážkou 120 % z možných 120 % za položku „Obce s počtem 10 – 25 tis. obyvatel, území obce“.
- podle přílohy č. 39 k vyhlášce č. 3/2008 Sb. se stanovil koeficient prodejnosti 1.

Výsledná administrativní cena zemědělského pozemku pro BPEJ 51410 je 64.000 Kč.

Konečná výsledná administrativní cena zemědělského pozemku zjištěná součtem hodnot obou bonitovaných půdně ekologických jednotek je 277.980 Kč.

3.2.3 Administrativní oceňování lesního pozemku s lesním porostem

Podle oceňovací vyhlášky se les oceňuje dvousložkově. Odděluje ocenění lesní půdy od ocenění lesního porostu.

Lesní pozemek

Podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů (SLT) v porostní skupině se zjistí základní cena lesního pozemku. Údaje o SLT jsou součástí lesního hospodářského plánu, respektive lesní hospodářské osnovy. U oceňovaného lesního pozemku s lesním porostem byl z lesního hospodářské osnovy zjištěn lesní typ 4B1. Další postup k výpočtu je uveden v následující tabulce č. 3.4:

Tabulka číslo 3.4: Lesní pozemek oceněný podle §30

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednot. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Cena [Kč]
Lesní pozemek	445	86.205	6,59	-	568.090,950
Úprava ceny podle přílohy č. 25 Lesy imisní - pásmo ohrožení C (-20 %)				0,8	454.473
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 39)				1,0	568.091
Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem				0,8	454.473
Základní cena lesního pozemku podle SLT				-	6,590
Upravená cena lesního pozemku [Kč/m ²]				-	5,272
Výměra lesního pozemku [m ²]				-	86.205
Administrativní cena lesního pozemku po zaokrouhlení					454.470

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Administrativní cena lesního pozemku činí 454.470 Kč.

Lesní porost

Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v porostu.²³ Z předchozí charakteristiky lesního pozemku vyplývá, že se zde nachází více skupin dřevin (smrk, jasan, dub, buk, borovice, bříza, modřín, lípa, klen) různého věku. Dosazením do vzorce (2.7) je zjištěna základní cena za m² jednotlivých druhů dřevin. Potřebné informace k výpočtu administrativní ceny lesního porostu jsou zjištěny z lesní hospodářské osnovy, která je uvedena v příloze číslo 7.

1. plocha (0,07 ha)

Bříza (560 m²)

$$Ha = [(9,77 - 3,77) \times 0,162 + 3,72] \times 1 \times 0,58 \times 1$$

$$AC = 2,721 \times 560$$

$$AC = 1.523,76$$

Smrk (140 m²)

$$Ha = [(46,43 - 12,46) \times 0,111 + 12,46] \times 1 \times 0,58 \times 1$$

$$AC = 9,414 \times 140$$

$$AC = 1.317,96$$

2. plocha (1,41 ha)

Smrk (12,690 m²)

$$Ha = [(80,75 - 12,46) \times 0,285 + 12,46] \times 1 \times 0,655 \times 1$$

$$AC = 20,909 \times 12,690$$

$$AC = 265.335,21$$

²³ §35 odst. 1 vyhlášky č. 3/2002 Sb.

Modřín (705 m²)

$$Ha = [(56,57 - 15,49) \times 0,478 + 15,49] \times 1 \times 0,655 \times 1$$

$$AC = 23,01 \times 705$$

$$AC = 16.222,05$$

Buk (705 m²)

$$Ha = [(69,96 - 23,39) \times 0,374 + 23,39] \times 1 \times 0,655 \times 1$$

$$AC = 26,729 \times 705$$

$$AC = 18.843,945$$

Další výpočty administrativního ocenění jsou uvedené v příloze číslo 8.

Tabulka číslo 3.5: Souhrnná tabulka výpočtů lesního porostu a lesního pozemku

Lesní porost	[Kč/m ²]
1. plocha (0,07 ha)	2.841,720
2. plocha (1,41 ha)	300.401,205
3. plocha (3,52 ha)	939.326,080
4. plocha (1,23 ha)	105.589,265
5. plocha (0,51 ha)	29.462,700
6. plocha (0,62 ha)	43.330,467
Lesní porost celkem	1.420.951
Lesní pozemek celkem	454.470
Administrativní cena lesa	1.875.421

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Administrativní cena lesního porostu je 1.420.951 Kč. Výsledná administrativní cena lesa činí po zaokrouhlení 1.875.420 Kč.

3.3 Tržní ocenění vybraného souboru pozemků

Pro zjištění tržní hodnoty stavebního pozemku byly vybrány některé z metod, které byly popsány podrobněji v druhé kapitole.

3.3.1 Stavební pozemek

Nejvhodnějšími metodami pro tržní ocenění stavebního pozemku jsou porovnávací metoda a metoda třídy polohy. Každá z použitých metod má své výhody i nevýhody, různý stupeň přiblížení k obecné ceně. Samotná analýza oceněných pozemků je předmětem 4. kapitoly.

Porovnávací metoda

Pro aplikaci porovnávací metody je nutné vytvořit dostatečně velkou databázi stavebních pozemků se stejnými či obdobnými vlastnostmi, jako má oceňovaný pozemek. K vytvoření databáze porovnávacích pozemků, uvedené v tabulce 3.6, byly využity informace realitních kanceláří o nabídkových cenách pozemků.

Všechny srovnávací stavební pozemky patří do okresu Svitavy v Pardubickém kraji.

Tabulka číslo 3.6: Databáze porovnávacích stavebních pozemků

Číslo	Poloha	Výměra [m ²]	Cena pozemku [Kč]
1	Osík	2.200	1.097.800
2	Litomyšl	2.000	1.800.000
3	Litomyšl	1.500	1.335.000
4	Svitavy	1.269	824.850
5	Jevíčko	1.084	704.600
6	Jevíčko	3.000	2.250.000
7	Svitavy	781	1.171.500
8	Trstěnice	2.550	2.626.500
9	Moravská Třebová	1.416	1.037.000

Zdroj: vlastní zpracování, 15. března 2010.

Pro použití porovnávací metody je nutné tyto různé vlastnosti převést na srovnatelnou bázi pomocí zvolených hodnotících znaků uvedených v tabulce 3.7 a přiřadit jim příslušné koeficienty.

Pozemky s horšími vlastnostmi získaly koeficient < 1 , naopak pozemky s lepšími vlastnostmi než má oceňovaný pozemek > 1 . Pokud je pozemek shodný s oceňovaným pozemkem, je přiřazen koeficient $= 1$.

Tabulka číslo 3.7: Hodnotící znaky pro porovnávací metodu

Číslo koeficientu	Hodnotící znaky
K1	Koeficient polohy
K2	Svažitost pozemku
K3	Technická infrastruktura

Zdroj: vlastní zpracování, 15. března 2010.

K1 – Koeficient polohy

Všechny porovnávané pozemky se nachází v Pardubickém kraji, v okrese Svitavy v přibližně stejně velkých městech. Tento koeficient popisuje umístění pozemků v daných městech.

Nejatraktivnější pozemek z hlediska polohy je ten, který je umístěn v centru města. Oceňovaný pozemek se nachází na předměstí, proto je přiřazen koeficient 1,00.

Tabulka číslo 3.8: Koeficienty polohy

Okrajová čtvrť	0,9
Předměstí	1,0
Centrum	1,1

Zdroj: vlastní zpracování, 16. dubna 2010.

K2 - Svažítost pozemku

Oceňovaný pozemek je rovinatý, což je zároveň i nejlepší variantou, které přiřadíme koeficient 1,00.

Tabulka číslo 3.9: Koeficient svažítosti pozemku

Rovina	1,0
Mírný sklon	0,9
Střední sklon	0,8
Výrazný sklon	0,7

Zdroj: vlastní zpracování, 16. dubna 2010.

K6 – Technická infrastruktura

Jedná se o hodnotící znak popisující vybavenost stavebního pozemku inženýrskými sítěmi (elektrika, vodovod, kanalizace). Vybudované inženýrské sítě na pozemku zhodnocují jeho cenu.

Tabulka číslo 3.10: Koeficient technické infrastruktury

Velmi dobrá	1,00
Dobrá	0,95
Střední	0,90
Špatná	0,80

Zdroj: vlastní zpracování, 16. dubna 2010

Podklady pro zjištění obvyklé ceny porovnávací metodou jsou obsaženy v tabulce číslo 3.11. Jednotlivé ceny byly zjištěny z nabídek realitních kanceláří. Nabízené ceny nebývají zpravidla ceny uskutečněné při prodeji nemovitostí. V těchto případech se používá tzv. **redukce** cen realitních kanceláří na ceny tržní. Při prodeji dochází ke snížení ceny až o 85 %.

Tabulka číslo 3.11: Údaje k ocenění stavebního pozemku porovnávací metodou

Č.	Cena za pozemek	Redukce 85 %	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ²]	K1	K2	K3	Index odlišnosti	Cena upravená
1	1.097.800	933.130	2.200	424	0,9	0,9	0,8	0,648	654
2	1.800.000	1.530.000	2.000	765	1,0	1,0	0,9	0,9	850
3	1.335.000	1.134.750	890	1.275	1,0	1,0	1,0	1,0	1.275
4	824.850	701.123	1.269	553	0,9	1,0	0,8	0,72	768
5	704.600	598.910	1.084	553	0,9	1,0	0,8	0,72	768
6	2.250.000	1.912.500	3.000	638	0,9	0,9	0,8	0,648	985
7	1.171.500	995.775	781	1.275	1,0	1,0	1,0	1,0	1.275
8	2.626.500	2.232.525	2.550	876	1,0	1,0	0,9	0,9	973
9	1.220.000	1.037.000	1.416	732	1,0	0,9	0,9	0,81	903
Součet upravených cen									8.451
Maximum									1.275
Minimum									654
Upravená cena									6.522

Zdroj: vlastní zpracování, 16. března 2010.

Od součtu upravených cen je odečtena maximální a minimální částka. Výslednou upravenou cenu dosadíme do vzorce (3.1):

$$\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i \quad (3.1)$$

n – počet srovnávaných stavebních pozemků,

x_i – upravená cena i -tého pozemku.

Hodnota oceňovaného stavebního pozemku porovnávací metodou činí 725 Kč/m². Obvyklá cena oceňovaného zemědělského pozemku se získá vynásobením počtu m² (2.112) a činí **1.531.200 Kč.**

Metoda třídy polohy

Při aplikaci metody třídy polohy bylo uvažováno s fiktivní stavbou postavenou na pozemku. Za funkční využití stavby byl definován účel: obytný dům s 24 bytovými jednotkami. Oceňovaný stavební pozemek je nutné zařadit do jednotlivých klíčů, které jsou zobrazeny v tabulce č. 3.12.

Tabulka číslo 3.12: Klíče třídy polohy

Název klíče		Popis	Hodnota klíče
1. klíč	Všeobecná situace	Obytná místa malých měst	3
2. klíč	Intenzita využití pozemku	Stavby s 3 – 5 podlažími	4
3. klíč	Dopravní relace	Lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadné dopravnímu prostředku, běžné silniční vybavení	3
4. klíč	Obytný sektor	Obytné doby pro střední a vyšší nároky	4
5. klíč	Výroba, průmysl, obchod, administrativa	Nehodnotí se	0
6. a 7. klíč	Povyšující a redukující faktory	Neuvažují se	0

Zdroj: vlastní zpracování, 16. března 2010.

Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Výsledná třída polohy je tedy:

$$(3 + 4 + 3 + 4)/4 + 0 - 0 = \underline{3,5}$$

Podle vypočtené třídy polohy vypočteme podíl pozemku z celku. V případě třídy polohy 3,5 je podíl pozemku z celku 11 %.

Pro výpočet hodnoty pozemku je nutné vypočítat reprodukční cenu stavby umístěné na pozemku, která je zjištěná z jednotlivých cen za m³ obestavěného prostoru. Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., v příloze č. 21 je pro „vícebytové domy netypové“ uvedená částka 2.150 Kč za m³. Obestavěný prostor oceňovaného pozemku je 15.400 m³ (17,5 x 44 x 20). Vynásobením jednotkové ceny za m³ a obestavěného prostoru je získána reprodukční cena ve výši 33.110.000 Kč.

Údaje jsou dosazeny do vzorce (3.2):

$$\text{Hodnota pozemku} = \text{reprodukční cena} \times \frac{\text{podíl pozemku}}{100 - \text{podíl pozemku}} \quad (3.2)$$

$$\text{Hodnota pozemku} = 33.110.000 \times \frac{11}{100 - 11}$$

$$\text{Hodnota pozemku} = 4.092.247,191$$

Hodnota pozemku zjištěná metodou třídy polohy po zaokrouhlení činí 4.092.250 Kč.

3.3.2 Zemědělský pozemek

Pro zjištění tržní hodnoty zemědělského pozemku byly vybrány některé z metod, které byly popsány podrobněji v první kapitole. Vybraný oceňovaný zemědělský pozemek je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Podle platného územního plánu není v současné době určen k zastavění. Z těchto důvodů k ocenění zemědělského pozemku bude použita metoda porovnávací a metoda výnosová na principu věčné renty.

Porovnávací metoda

Postup při výpočtu zemědělského pozemku porovnávací metodou je stejný jako u stavebního pozemku. Pro porovnání byly vybrány zemědělské pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a vyskytují se na území okresu Svitavy v Pardubickém kraji.

Tabulka číslo 3.13: Databáze porovnávacích zemědělských pozemků

Pořadové číslo	Lokalita	Výměra [m ²]	Cena pozemku [Kč]
1.	Vítějeves	27.307	245.000
2.	Hradec nad Svitavou	32.663	352.000
3.	Bezděčín u Trnávky	35.400	424.800
4.	Linhartice	19.756	276.584
5.	Opatovec	80.043	1.120.000
6.	Opatovec	6.069	110.000
7.	Hradec nad Svitavou	20.500	717.500

Zdroj: vlastní zpracování, 8. března 2010.

Pro porovnávací metodu je důležité stanovení hodnotících znaků a zařazení vlastností pozemků podle koeficientů. Hodnotící znaky pro ocenění zemědělských pozemků jsou shrnuty do následující tabulky číslo 3.14.

Tabulka číslo 3.14: Hodnotící znaky

Číslo	Název
K1	Sklonitost
K2	Přístup po komunikaci

Zdroj: vlastní zpracování, 8. března 2010.

K1 – Sklonitost pozemků

Ideálním pozemkem je pozemek rovinatý. Všechny koeficienty hodnotícího znaku jsou uvedeny v následující tabulce číslo 3.15:

Tabulka číslo 3.15: Koeficient sklonitosti pozemků

Rovina	1,00
Mírný sklon	0,95
Střední sklon	0,90
Výrazný sklon	0,85
Příkrý sklon	0,80
Srás	0,75

Zdroj: vlastní zpracování, 8. března 2010.

K2 – přístup k pozemku

Za dobrý přístup k pozemku je považován příchod po zpevněné komunikaci

Tabulka číslo 3.16: Koeficient přístupu k pozemku

Dobrý	1,0
Špatný	0,9

Zdroj: vlastní zpracování, 8. března 2010.

Pro určení jednotlivých hodnotících znaků jsou rozlišeny jednotlivé pozemky pomocí koeficientů, což je znázorněno v níže uvedené tabulce číslo 3.17. Redukce je z důvodů nízké likvidity stanovena na 85 %.

Tabulka číslo 3.17: Údaje pro výpočet porovnávací metody

Číslo	Cena za pozemek [Kč]	Redukce (85 %)	Výměra [m ²]	Cena za m ²	K1	K2	Index odlišnosti	Cena upravená
1	245.000	208.250	27.307	7,63	0,85	0,9	0,765	10
2	352.000	299.200	32.663	9,16	0,9	0,9	0,81	11
3	424.800	361.080	35.400	10,2	1	1	1	10
4	276.584	235.096,4	19.756	11,9	1	1	1	12
5	1.120.000	952.000	80.043	11,9	1	1	1	12
6	110.000	93.500	6.069	15,4	1	1	1	15
7	717.500	609.875	20.500	29,75	1	1	1	30
Součet cen za m ²								100
Upravená cena za m²								14,29

Zdroj: vlastní zpracování, 8. března 2010.

Tržní jednotková cena zemědělského pozemku za m² se vypočítá prostým aritmetickým průměrem podle vzorce (3.3):

$$\text{cena za m}^2 = \frac{\text{součet cen za m}^2}{\text{počet porovnávaných pozemků}} \quad (3.3)$$

$$\text{cena za m}^2 = \frac{103}{7}$$

$$\text{cena za m}^2 = 14,29$$

Obvyklá cena m² pozemku je 14,29 Kč/m². Obvyklá cena oceňovaného zemědělského pozemku se získá vynásobením počtu m² (11.855) a činí **169.407,95 Kč.**

Výnosová metoda

Jednotlivé položky výnosů a nákladů související se zemědělskou činností na oceňovaném zemědělském pozemku shrnují tabulky číslo 3.18 a 3.19. Data jsou poskytnuta od nájemce, který na pozemku pěstuje řepku olejku. Prodejní cena je kalkulována z objemu výnosu plodiny. Předpokládaný výnos je 5 t/ 1 ha pozemku. Výkupní cena brukve řepky olejky je 7.500 Kč/t.

Tabulka číslo 3.18: Výnosy související s hospodařením na zemědělském pozemku

VÝNOSY		
	Kč/1 ha	Kč/1,186 ha
Prodejní cena	37.500	44.475
SAPS²⁴	3.710	4.400,1
Top-up²⁵	1.184	1.404,224
EP²⁶	1.132,38	1.343
VÝNOSY CELKEM	41.342,38	51.622,324

Zdroj: vlastní zpracování, 30. března 2010.

²⁴SAPS (jednotná platba na plochu)

²⁵Top – up (doplňková platba k jednotné platbě na plochu)

²⁶EP (platba pro pěstování energetických plodin)

Tabulka číslo 3.1: Náklady související s hospodařením na zemědělském pozemku

NÁKLADY		
	Kč/1 ha	Kč/1,186 ha
Náklady na hnojení	10.928	12.960,6
Náklady na setí	6.547	7.764,7
Náklady na sklizeň	1.650	1.956,9
Ochranné prvky	7.839	9.297,1
Pracovní operace	1.980	2.348,3
Režijní náklady (nájemné, daň z nemovitosti,..)	2.890	3.427,5
NÁKLADY CELKEM	31.834	37.755,1

Zdroj: vlastní zpracování, 30. března 2010.

Výnosovou hodnotu vypočítáme podle vzorce (3.4):

$$VH = \frac{\text{výnosy} - \text{náklady}}{\text{míra kapitalizace}} \times 100 \quad (3.4)$$

$$VH = \frac{51.622,324 - 37.755,1}{4} \times 100$$

$$VH = 346.680,6 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota oceňovaného zemědělského pozemku při míře kapitalizace 4 % činí po zaokrouhlení 346.680 Kč.

3.3.3 Lesní pozemek s lesním porostem

Pro tržní ocenění lesa je nejvhodnější použít porovnávací metodu a výnosovou metodu. Obě mají své výhody i nevýhody. V prvním případě je nutné mít k dispozici dostatečně velkou databázi cen lesů s podobnými vlastnostmi.

U výnosové metody je nutné se rozhodnout pro vhodný model výpočtu ceny z mnoha často protichůdných postupů a mít dostatečně velký soubor informací o stavu majetku. V této práci je pro ocenění lesa použita metoda výnosová - čistého důchodu.

Metoda výnosová (čistého důchodu)

Z historie jsou známy dva původní základní modelové přístupy k oceňování lesa a lesní půdy, kterými jsou škola čistého výnosu z půdy a škola čistého výnosu z lesa. **Škola čistého výnosu z půdy** chápe lesní porost a lesní půdu za odlišné objekty a každý se oceňuje zvlášť. Charakteristika přístupu je, že lesní hospodář převzal do obhospodařování pouze půdu bez lesního porostu a že lesní výroba je obdobou zemědělské výroby, kdy se nejdříve vynakládají prostředky na zalesnění, ochranu a pěstování lesa a teprve potom, po dosažení určitého věku porostu, přichází výnos z produkce.

Na rozdíl od školy čistého výnosu z půdy **škola čistého výnosu z lesa** vychází z představy, že první lesní hospodář les nevypěstoval na nelesní půdě, ale že jej převzal jako dar přírody a náležitě reprodukoval, že lesní půda a lesní porost tvoří neoddělitelný jednotlivý objekt. Předpokládá, že v lese hospodaří majitel každoročně, vkládá každoročně prostředky a získává každoročně výnosy a čistý důchod, které jsou v přijatelné míře rovnoměrné. Důležitým předpokladem je, že lesní půda a lesní porost tvoří nerozdělitelný celek. Pro zvolený lesní pozemek je tento přístup nejvhodnější.

Údaje potřebné k výpočtu jsou uvedené v tabulce číslo 3.15. Za jediný příjem z lesa lze považovat výkupní cenu surového dříví. Cena za 1 m^3 je v průměru 700 Kč. Na lesním pozemku o rozloze 86.205 m^2 lze podle lesní hospodářské osnovy smýtit 1.295 m^3 (tj. $43,1\text{ m}^3$ ročně).

Tabulka číslo 3.15: Souhrn výnosů a nákladů pro výpočet čistého výnosu z lesa

Popis	1 m ³ /Kč	43,17 m ³ /Kč
VÝNOSY		
Výkupní cena surového dříví	700	30.219
VÝNOSY CELKEM		30.219
NÁKLADY		
Těžba dřeva	124	5.353
Přibližování dřeva	150	6.476
Dopravní náklady	110	4.749
NÁKLADY CELKEM		16.578

Zdroj: vlastní zpracování, 11. března 2010.

Výnosovou hodnotu lesního pozemku zjistíme podle vzorce (3.4):

$$VH = \frac{30.219 - 16.578}{2,5} \times 100$$

$$VH = 545.640 \text{ Kč}$$

Při míře kapitalizace 2,5 %, po zaokrouhlení, činí obvyklá cena lesního pozemku s lesním porostem 545.640 Kč.

4 SROVNÁNÍ OCEŇOVACÍCH METOD

V této kapitole je důležité zhodnotit a provést rekapitulaci všech hodnot zjištěných oceňováním různými metodami z předchozích částí práce. Ocenění stavebního, zemědělského a lesního pozemku administrativním a tržním oceněním sebou přineslo různé hodnoty majetku. Pro větší přehlednost jsou výsledky jednotlivých metod uspořádány do tabulek.

Součástí této kapitoly je analýza vypočtených hodnot, která porovná hodnoty vypočtené administrativním a tržním způsobem, v návaznosti na hlavní hypotézu vymezenou v úvodu práce.

4.1 Stavební pozemek

Oceňovaný pozemek, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, je možné ocenit různými způsoby. Ke zjištění hodnoty byl stavební pozemek oceněn administrativním a tržním přístupem (metodou porovnávací a třídy polohy).

Vypočtené hodnoty zobrazuje tabulka číslo 4.1, ve které jsou vidět rozdíly ve výsledných hodnotách. V tabulce jsou hodnoty uvedeny za m² a v celkové ceně za pozemek.

Tabulka číslo 4.1: Srovnání cen stavebního pozemku při využití jednotlivých metod

Název metody		Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Tržní ocenění	Metoda porovnávací	725,00	1.531.200
	Metoda třídy polohy	3.680	4.092.250
Administrativní ocenění		497,42	1.050.550

Zdroj: vlastní zpracování, 2. dubna 2010.

Porovnávací metoda

Pro uplatnění porovnávací metody a dosažení optimálního výsledku je nutné, aby byla vytvořena dostatečně velká databáze stavebních pozemků se stejnými či obdobnými vlastnostmi.

Pro výpočet byla použita databáze o 9 stavebních pozemcích. Pozemky byly vybrány z nabídkových cen pozemků realitních kanceláří. Hodnota stavebního pozemku vypočtená porovnávací metodou činí 1.531.200 Kč.

Výhodou této metody je, že vychází z cen procházející trhem a proto vypovídající schopnosti o skutečném stavu pozemku je přesná. **Nevýhodou** této metody je její časová náročnost na vytvoření databáze porovnávaných pozemků a také v možné nedostupnosti údajů o realizovaných prodejkách v dané lokalitě.

Metoda třídy polohy

Další metoda, která byla využita pro výpočet hodnoty stavebního pozemku, je metoda třídy polohy, jejímž autorem je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli. Tato metoda spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.

Výhodou je, že může být metoda použita v převážné většině případů ocenění stavebních pozemků, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou.²⁷

Procentuální podíl ceny pozemku na celkové ceně nemovitosti je stanoven pomocí klíčů třídy polohy, které obsahují různá hodnotící kritéria.

Oceňováním stavebního pozemku, bylo zjištěno procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru 11 %. U zjišťování hodnoty pozemku se vychází z reprodukční ceny bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti. Výsledná cena stavebního pozemku metodou třídy polohy je 4.092.250 Kč.

²⁷ BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 3. vyd. CERM Brno, 1995. 400 s. ISBN 80-85867-92-3.

Metoda třídy polohy přikládá větší váhu na stavbu než na samotný pozemek, což mohlo způsobit vyšší hodnotu než je výsledná hodnota zjištěná porovnávací metodou.

Administrativní ocenění

Oceněním podle oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb. byla zjištěna cena stavebního pozemku 1.050.550 Kč, tj. 497,42 Kč/m².

Cena pozemku oceněná administrativním způsobem je nižší než u ostatních způsobů ocenění a je neobjektivní a v nesprávné výši hodnotí kvalitativní vlastnosti pozemku, kterými disponuje. Důvodem mohou být zejména tři faktory, kterými je stanovení základní ceny pozemku, koeficientu změn cen staveb a koeficientu prodejnosti.

Pro město Litomyšl je stanovena základní cena 200 Kč/m², která je upravena o srážky a přírážky podle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. a vynásobena koeficientem změn cen staveb K_i a koeficientem prodejnosti K_p .

Srovnání tržní a administrativní ceny

Z tabulky číslo 4.1 lze usoudit, že hodnoty vypočítané tržním způsobem jsou vyšší než hodnoty vypočítané administrativním způsobem.

Nesoulad mezi administrativním oceněním a tržním (metodou porovnávací) je 480.950 Kč tj. 45,75 %, což by mohlo být **podmětem ke změně úpravy postupu ocenění podle vyhlášky**, zejména k úpravě koeficientu K_i a zejména koeficientu K_p a to z následujících důvodů:

1. Tržní cena sleduje vývoj trhu a roste nebo klesá v závislosti na místní poptávce a nabídce. Protože dochází k časovému zpoždění zpracovaných údajů, **nevystihuje koeficient K_p vždy reálný vývoj.**
2. Cena obdobných pozemků v stejné lokalitě nemusí být stejná, z tohoto důvodu nemohou koeficienty plně vystihovat všechny okolnosti, za kterých je pozemek oceňován.
3. Koeficient K_p je vázán na katastrální území. Případy z praxe ukazují, že se administrativní cena identických nemovitostí, vzdálených od sebe jen

desítky metů, leckdy liší i o několik set tisíc korun a to hlavně proto, že se každý nachází v jiném katastrálním území.

Z výše uvedených důvodů je **hypotéza** stanovená v úvodu práce, pokládána **za potvrzenou**. Za nejvhodnější metodu pro výpočet hodnoty stavebního pozemku považována metoda porovnávací. V tomto případě byla použita porovnávací metoda nepřímá, která se dokáže nejpřesněji přiblížit skutečným cenám.

4.2 Zemědělský pozemek

Zemědělský pozemek je veden v katastru nemovitostí jako orná půda a je využíván k zemědělským účelům. Na pozemku je pěstována brukev řepka olejka. K výpočtu ceny tržním způsobem zemědělského pozemku bylo využito metody porovnávací a metody výnosové. Výsledné hodnoty ocenění jsou zobrazeny v tabulce číslo 4.2.

Tabulka číslo 4.2: Srovnání cen zemědělského pozemku při využití jednotlivých metod

Název metody		Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Tržní ocenění	Metoda porovnávací	14,29	169.408
	Metoda výnosová	29,24	346.680
Administrativní ocenění		23,45	277.980

Zdroj: vlastní zpracování, 2. dubna 2010.

Porovnávací metoda

Stejně jako u stavebního pozemku je i v případě zemědělského pozemku prvním krokem k výpočtu ceny porovnávací metodou důležité stanovení dostatečně velké databáze pozemků se stejnými nebo obdobnými vlastnostmi, jako má porovnávaný pozemek.

Pro výpočet hodnoty porovnávací metodou byla použita databáze o 7 zemědělských pozemcích. Pozemky byly vybrány nabídkové ceny pozemků z realitních kanceláří. Lze říci, že byly splněny všechny podmínky pro vypočtení objektivní

hodnoty pozemku. Hodnota zemědělského pozemku vypočtená porovnávací metodou činí 14,29 Kč/m², tj. při výměře 11.855 m² 169.408 Kč.

Výnosová metoda

Na oceňovaném zemědělském pozemku o výměře 11.855 m² je nájemcem pěstována řepka olejka. Pro výpočet výnosovou metodou bylo zapotřebí zjistit všechny možné příjmy související s produkcí zemědělské výroby a náklady s ní spojené. Nelze opomenout velice důležitý zdroj příjmů – dotace, při nízké výkupní ceně řepky olejky a vysokých nákladech na její pěstování, jsou nepostradatelným příjmem. Výnosová hodnota oceňovaného zemědělského pozemku je 346.680 Kč.

Administrativní cena

Základní cena zemědělského pozemku se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které se uvádí v příloze č. 22 ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Základní cena je dále upravena o zdůvodněné přírážky a srážky podle přílohy č. 23 a vynásobena koeficientem K_p z přílohy č. 39. Hodnota stanovená administrativním oceněním je 277.980 Kč.

Srovnání tržní a administrativní ceny

Výsledné hodnoty tržního ocenění jsou rozdílné. Výnosová hodnota je o 324.133 Kč tj. 49 % vyšší než porovnávací. Tento rozdíl zapříčinilo pěstování řepky olejky, na které jsou poskytovány státní dotace. Pro lepší srovnatelnost tržní a administrativní ceny jsou výsledné tržní hodnoty zprůměrovány. Průměrná tržní hodnota zemědělského pozemku činí 258.044 Kč. Administrativní hodnota je o 7,7 % vyšší než průměrná tržní hodnota, z těchto důvodů je hypotéza diplomové práce považována **za vyvrácenou**.

Rozdíl mezi hodnotami tržního a administrativního ocenění je nepatrný. **Jeden z možných návrhů** odstranění tohoto rozdílu spočívá ve vypracování úprav základních cen (srážek a přírážek) podle katastrálních území.

Nejvhodnější variantou ocenění zemědělského pozemku se jeví jak porovnávací metoda (zejména nepřímá), tak i výnosová metoda.

4.3 Lesní pozemek s lesním porostem

Zjišťování ceny lesa je poměrně složité a komplikované. Ve světě i u nás bylo vyvinuto velké množství oceňovacích přístupů, ale ani jeden neřeší otázku komplexně a zcela vyhovujícím způsobem, což souvisí jak s poměrně velkou složitostí oceňování lesa a zvláštnostmi lesa, tak s množstvím účelů oceňování. Na úspěšnosti řešení mají vliv i konkrétní hospodářské, politické a v širším smyslu slova kulturně-historické podmínky a tradice jednotlivých zemí. Celá problematika se dále vyvíjí a lze i u nás očekávat zřejmě další vývoj.

V tabulce číslo 4.3 jsou uvedeny vypočtené hodnoty ceny lesa vypočtené tržním způsobem (výnosovou metodou) a administrativním způsobem.

Tabulka číslo 4.3: Srovnání cen lesního pozemku²⁸ při využití jednotlivých metod

Název metody		Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena [Kč]
Tržní ocenění	Metoda výnosová	6,33	545.640
Administrativní ocenění		21,76	1.875.420

Zdroj: vlastní zpracování, 6. dubna 2010.

Výnosová metoda

Pro oceňovaný les jsou hlavní složkou výnosu tržby za prodej surového dříví. Dosažené výnosy snižují náklady na těžbu dřeva a dopravní náklady spolu s náklady na přibližování dřeva. Při míře kapitalizace 2,5 % činí výnosová hodnota lesního pozemku s lesním porostem 545.960 Kč. Na oceňovaný lesní pozemek nejsou pobírány dotace, které by přispěly ke zvýšení tržní ceny.

²⁸ s lesním porostem

Administrativní cena

Les se podle zákona č. 151/1997 Sb. oceňuje dvousložkově, tzn. zvlášť pozemek a zvlášť lesní porost. Hodnota oceňovaného lesního pozemku s lesním porostem činí 1.875.420 Kč.

Porovnání výnosové hodnoty ve vztahu k administrativní ceně

Tabulka číslo 4.3 ukazuje rozdíl mezi výslednou hodnotou vypočtenou administrativním a tržním způsobem. Administrativním oceněním vyšla hodnota o 1.329.460 Kč, tj. 243,7 % vyšší než oceněním tržním způsobem (výnosovou metodou). Oceňovaný pozemek **tržním oceněním** (výnosovou metodou) nezohledňuje dotace, které by přispěly ve prospěch zvýšení tržní ceny lesa.

V konfrontaci se stanovenou hypotézou lze vyvodit jednoznačný závěr, že je **hypotéza vyvrácená**.

Administrativní hodnota není zcela objektivní. **Návrhem řešení** je nebrat v potaz jen produkční kvalitu stanoviště ale i další významný faktor, kterým je poloha. Faktor polohy hraje v ekonomické kvalitě a tedy ceně lesních pozemků zřejmě ještě podstatnější roli než u pozemků zemědělských, kde je však u nás tento faktor zohledněn. Jedním z dalších důvodů proč se administrativní cena výrazně liší od tržní, je že oceňovací vyhláška nerespektuje aktuální výkupní ceny dřeva.

5 ZÁVĚR

Oceňování představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota.²⁹

Diplomová práce je cíleně zaměřena na oceňování pozemků a jejím hlavním **cílem** bylo nastínit některé způsoby oceňování vybraných druhů pozemků v České republice a upozornit na výhody či nevýhody, které vyplynuly z analýzy zjištěných výsledků.

Lze říci, že cíle se podařilo dosáhnout. V první části diplomové práce byly objasněny a vysvětleny jednotlivé pojmy teorie oceňování, byl vymezen legislativní rámec a prezentovány metody oceňování pozemků jak tržní, tak administrativní. Ve třetí kapitole byly charakterizovány vybrané druhy pozemků v majetku města Litomyšle a vypočítány tržní a administrativní hodnoty, které pak byly v poslední části práce vyhodnoceny a analyzovány.

Hypotézou diplomové práce bylo ověřit, zda zjištěné hodnoty pozemku tržní metodou budou vyšší než hodnoty administrativní.

Pro stanovení hodnoty pozemků existují dva základní postupy. Jedním je sjednocující úřední, **administrativní**, předepsaný pro daně a poplatky a použitelný i jinak, určující hodnotu pozemků buď podle předem schválených cenových map, pevnými cenami podle velikosti obce, účelu zástavby nebo jiného využití pozemku nebo podle řízených cen pevně stanovených na základě předpokládaných výnosů s ohledem na bonitu půdy. U druhého postupu, **tržního**, existuje zcela volná tvorba cen, i když podle přísných pravidel trhu, pro ostatní účely s modifikací metod podle cíle, jímž má cena sloužit.

Cena pozemku stanovená podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. se nazývá **administrativní cena**.

Na základě výsledků při ocenění tří rozdílných druhů pozemků bylo možné přistoupit jejich závěrečnému zhodnocení a analýze. Nejdůležitější závěry ukazují následující přehled a zároveň představuje výsledky jednotlivých hypotéz.

²⁹ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. DonauMedia, s.r.o., 2009. 8 s. ISBN 978 – 80 – 89364 – 07 – 7

U stavebního pozemku se *hypotéza potvrdila*. Zjištěná administrativní cena byla nižší než hodnota vypočítaná tržním způsobem. Rozdíl mezi výslednými hodnotami byl způsoben nepružností oceňovacího předpisu na změny cen na trhu s pozemky.

V případě **zemědělského pozemku**, který byl oceněn výnosovou a porovnávací metodou, byla *hypotéza vyvrácena*, ale rozdíl mezi hodnotami tržního a administrativního ocenění je nepatrný. Jeden z **možných návrhů** odstranění tohoto rozdílu spočívá ve vypracování úprav základních cen (srážek a přírážek) podle katastrálních území.

Pozemek lesní s lesním porostem byl oceněn výnosovou metodou a *hypotéza* vyšší tržní hodnoty *byla vyvrácena*. U vybraného pozemku, nebyly čerpány dotace, které by tržní hodnotu zvýšily. Administrativní cena je neobjektivní, jedním z možných řešení, jak upravit výpočet administrativní ceny, je nebrat v potaz jen produkční kvalitu stanoviště, ale i další významný faktor, kterým je poloha. Dalším důvodem neobjektivnosti administrativní hodnoty je fakt, že oceňovací vyhláška nerespektuje kolísání výkupních cen dřeva.

Jak tržní, tak administrativní ocenění má svoji úlohu, výhody a nevýhody. Problémem administrativního ocenění je v zásadě strnulost a nepružnost oceňovací vyhlášky, ve které dochází k časovým zpožděním zpracovaných údajů a z toho důvodu administrativní hodnoty nejsou vždy objektivní. Naopak obvyklá cena nejen že sleduje vývoj trhu a vyvíjí se v závislosti na místní poptávce, ale také zohledňuje vliv dotací na cenu pozemků.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

A. Knihy

1. BRADÁČ, A; FIALA, J. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 2. vyd. Praha: Linde a. s., 1999. 540 s. ISBN 80-7201-197-9.
2. BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Brno: CERM, 1995. 573 s. ISBN 80-85867-92-3.
3. DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2004. 113 s. ISBN 80-245-0728-5.
4. KOCOUREK, J. *Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí – soubor právních předpisů*. 1. vyd. EUROUNION spol. s r. o., 1994. 143 s. ISBN 80-85858-08-8
5. KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II.* 1. vyd. Praha: ABF a.s., 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.
6. KUBA, B; OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí po novele*. 7. vyd. Praha: Linde a.s., 2002. 420 s. ISBN 80-7201-332-7.
7. HALÁSEK, D.; ZEŽULOVÁ, L. *Veřejná politika*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – TUO, 2004. 9 s. ISBN 80 – 248 – 0711 – 4.
8. HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. DonauMedia, s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978 -80-89364-07-7.
9. SEJÁK, J. a kolektiv. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, spol. s r. o., 1999. 119 s. ISBN 80 – 7169 – 393 – 6.

B. Legislativa

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
2. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
3. zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitosti České republiky (katastrální zákon).
4. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
5. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

C. Elektronické zdroje

1. Internetové stránky *Znaleckého ústavu ČR* [online]. [cit. 13. dubna 2010]. Dostupné z WWW: <http://www.znalecky.cz/o-firme/>.
2. Internetové stránky *města Litomyšl* [online]. [cit. 20. dubna 2010]. Dostupné z WWW: <http://www.litomysl.cz/php/index/index.php>.
3. Internetové stránky *Státního zemědělského intervenčního fondu* [online]. [cit. 1. dubna 2010.]. Dostupné z WWW: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/uvod>.
4. *Česká daňová správa* [online]. [cit. 30. září 2009]. Dostupné z WWW: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/SID-3EA9846B-FBDB081/cds/xsl/cenove_mapy.html?year= .
5. *Katastr nemovitostí* [online]. [cit. 5. dubna 2010]. Dostupné z WWW: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotky
SLT	Soubor lesních typů
IPP	Index podlažní plochy

SEZNAM PŘÍLOH

1. Příloha číslo 1: Ortofotomapa stavebního pozemku
2. Příloha číslo 2: Katastrální mapa stavebního pozemku
3. Příloha číslo 3: Ortofotomapa zemědělského pozemku
4. Příloha číslo 4: Katastrální mapa zemědělského pozemku
5. Příloha číslo 5: Ortofotomapa lesního pozemku
6. Příloha číslo 6: Katastrální mapa lesního pozemku
7. Příloha číslo 7: Lesní hospodářská osnova
8. Příloha číslo 8: Administrativní ocenění lesního porostu